Research & Development Highlights

Socio-economic Series *Issue 2*

The Condition of Canada's Housing Stock

Introduction

CMHC requires information on the physical condition of Canada's dwellings for housing research, policy development and program delivery. One of the ways this information is gathered is by asking occupants to assess the condition of their own units and to classify them by degree of need for repair.

Since 1982, CMHC has sponsored an occupant self-assessment "need for repair" question on the Household Facilities and Equipment (HFE) surveys, which are administered as supplements to the Statistics Canada Labour Force Survey (LFS). This issue of *Research & Development Highlights* presents the results that were acquired throughout the 1980s from the following question:

Is this **dwelling** in need of any repairs? (Do not include desirable remodelling, additions, conversions or energy improvements.)

- Yes, major repairs are needed (to correct, for example, corroded pipes, damaged electrical wiring, sagging floors, bulging walls, damp walls and ceilings, crumbling foundation, rotting porches and steps).
- Yes, **minor repairs** are needed (to correct, for example, small cracks in interior walls and ceilings, broken light fixtures and switches, leaking sinks, cracked or broken window panes, some missing shingles or siding, some peeling paint).
- No, **only** regular maintenance is needed (for example, painting, leaking faucets, clogged gutters or eavestroughs).

Findings

Degree of Need of Repair

About one quarter of Canadian households regularly report that their dwelling needs either minor or major repairs. Minor repairs have increased while the reported need for major repair declined throughout the 1980s.

	1982	1985	1987	1988	1989
Need For Repair					
• major	12.9	12.4	10.5	10.2	10.0
• minor	14.9	13.8	16.0	16.6	15.0
Regular Maintenance (no repair)	72.2	73.7	73.5	73.3	75.0
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Cette publication est aussi disponible en fran~ais sous le titre *L'6tat du parc de logements au Canada.*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

IA 6408

Need for Dwelling Unit Repair

	1982 own/rent	1985 own/rent	1987 own/rent	1988 own/rent	1989 own/rent
Need For Repair					
• major	14.1/10.9	13.4/10.8	11.0/9.7	11.0/8.8	10.3/9.6
• minor	14.1/16.3	12.6/16.0	15.1/17.5	15.7/18.0	13.5/17.4
Regular Maintenance (no repair)	71.8/72.8	74.1/73.2	73.9/72.7	73.3/73.2	76.2/73.0

Need For Repair By Age of Dwelling 1989 Survey Data

	Age of Stock (%)	Need For Repair Major	Minor	Maintenance Only
Built				
• before 1941	17.8	38.4	24.9	13.6
• 1941-1960	22.4	26.0	27.5	20.9
• 1981-1970	19.3	16.2	20.4	19.4
• 1971-1980	26.2	17.3	22.6	28.1
• 1981-1989	14.3	1.9	4.5	17.9

Need For Repair By Settlement Size 1989 Survey Data

Households by Settlement Size		Need For Repair Major	Minor	Maintenance Only
	(%)			
Urban Areas				
• 100,000+	60.1	47.6	55.3	62.3
• .<100,000	23.7	26.3	25.7	23.4
Rural Areas	**16.2**	**26.1**	**19.0**	**14.3**

Need For Repair By Tenure of Household

Need for major dwelling repair is reported more often by owners than renters. This was still the case in 1989 even though the proportion of owners reporting need for major repair declined throughout the 1980s.

Need For Repair and Age of the Stock

The belief that the need for major repair is greatest in the oldest stock is confirmed by household reports. Though less pronounced, the same relationship holds for minor repair. As data show, stock of all ages is reported in need of regular maintenance.

The Geography of the Need for Dwelling Repair

Housing stock condition varies by size of settlement and region. The greatest concentration of dwellings in need of major repair occurs in rural areas, where homeownership is particularly high. (As indicated above, homeowners consistently report more need of major repair than do renters.)

Regionally, the highest concentration of households reporting the need for major repair is in the Atlantic. Throughout the 1980s, while just eight per cent of Canada's households resided in the region, about 12 per cent of those reporting need for major repair were Atlantic households.

Household Income, Age of Head and the Need for Repair

Two beliefs are commonly held: the poor and the elderly more often live in dwellings needing repair. While the information presented here confirms the first belief, it shows the second to be untrue.

Dwellings in need of major repair are more commonly occupied by lower income households. By 1989, households of the lowest income quintile were 60 per cent more likely than those of the highest quintile to report a need for major dwelling repair. On the other hand, it was households led by the non-elderly rather than the elderly that were 20 per cent more likely to report that their dwellings needed major repair.

In conclusion, with up to 25 per cent of Canada's housing stock regularly in need of repair, appropriate investment in upkeep is critical.

Need for Major Repair By Household Income

Income Quintile	1985	1987	1988	1989
First quintile	22.7	24.7	21.7	23.6
Second quintile	22.9	21.8	22.4	22.2
Third quintile	19.2	19.6	20.8	22.1
Fourth quintile	19.1	18.2	18.8	17.4
Fifth quintile	16.0	15.7	16.3	14.7

Need For Repair By Age of Household Head

	1982 ~65/65.	1985 ~65/65.	1987 ~65/65+	1988 ~65/65+	1989 ~65/65+
Need For Repair					
• major	13.0/12.6	12.6/11.4	10.8/9.5	10.5/8.9	10.4/8.5
• minor	15.2/13.4	14.3/11.5	16.8/12.3	17.3/13.0	15.7/11.9
Regular Maintenance (no repair)	71.8/73.9	73.0/77.0	72.4/78.2	72.2/78.1	73.9/79.5

The Research and International Affairs Directorate of CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic, and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlight Sheet is one of a series intended to briefly inform you of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

(613) 748-2367

This research highlight is a result of the work carried out in the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation. For further information, contact: Mr. J. Engeland, Researcher of Housing Needs Analysis at (613) 748-2799 or Josde Garneau, Program Planning Analyst at (613) 748-2697.

Canada

The Corporation assumes no liability for any damage, injury, or expense that may happen as a result of this publication.

Le point en recherche et développement

Série socio-économique *numéro 2*

L'état du parc de logements au Canada

Introduction

À des fins de recherche sur le logement, d'élaboration de lignes directrices et d'exécution de programmes, la SCHL a besoin de renseignements sur l'état physique du parc de logements canadien. Un des moyens utilisés par la SCHL pour recueillir cette information consiste à demander aux occupants d'évaluer l'état de leurs propres logements, puis à classer ces logements selon l'importance des réparations requises.

Depuis 1982, la SCHL fait inscrire dans les enquêtes sur les installations et l'équipement ménagers une question sur les «réparations requises» selon l'évaluation de l'occupant; ces enquêtes sont ajoutées à titre de supplément à l'Enquête sur la population active (EPA) menée par Statistique Canada. La présente édition, *Le point en recherche et développement* présente les résultats obtenus au cours des années 1980 à partir des questions suivantes :

Ce logement a-t-il besoin de réparations? (Ne pas inclure les remodelages souhaités, les ajouts, les transformations ou les améliorations en matière d'économie d'énergie.)

- **Oui, des réparations importantes** sont nécessaires (par exemple, le remplacement des tuyaux corrodés, des fils électriques endommagés, des planchers courbés, des murs convexes, des murs et des plafonds humides, d'une fondation croulante, d'un porche ou d'un escalier pourri).
- **Oui, de menues réparations** sont nécessaires (par exemple, pour la réparation de petites fissures sur les murs intérieurs et les plafonds, de commutateurs et d'appareils d'éclairage brisés, d'éviers qui coulent, de carreaux fissurés ou brisés, du revêtement ou de quelques bardeaux, la peinture écaillée).
- **Non, seul un entretien régulier** est nécessaire (par exemple, peinture, robinets qui coulent, gouttières obstruées).

Resultats

Importance des réparations requises

Environ le quart des ménages canadiens rapportent régulièrement que leurs logements ont besoin de réparations, soit mineures, soit majeures. Au cours des années 1980, le nombre de réparations mineures a augmenté tandis que celui des rénovations importantes a diminué.

Etat du parc immobilier

	1982	1985	1987	1988	1989
Réparations requises					
• majeures	12,9	12,4	10,5	10,2	10,0
• mineures	14,9	13,8	16,0	16,6	15,0
Entretien régulier (aucune réparation)	72,2	73,7	73,5	73,3	75,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

This publication is also available in English as *The Condition of Canada's Housing Stock*.

SCHL CMHC

Réparations requises selon le statut d'occupation du logement (%)

	1982 prop/loc	1985 prop/loc	1987 prop/loc	1988 prop/loc	1989 prop/loc
Réparations requises					
• majeures	14,1/16,9	13,4/16,8	11,9/8,7	11,0/8,8	10,3/9,6
• mineures	14,1/16,3	12,8/16,0	15,1/17,5	15,7/18,0	13,5/17,4
Entretien régulier (aucune réparation)	71,8/72,8	74,1/73,2	72,9/72,7	73,3/73,2	76,2/73,0

Réparations requises selon l'âge du logement
données de l'enquête menée en 1989

	Âge du parc (%)	Réparations requises majeures	mineures	Entretien seulement
construit				
• avant 1941	17,8	38,4	24,9	13,6
• 1941-1960	22,4	26,0	27,5	20,9
• 1961-1970	19,3	16,2	20,4	19,4
• 1971-1980	26,2	17,3	22,6	28,1
• 1981-1989	14,3	1,9	4,5	17,9

Réparations requises selon l'importance de l'établissement humain
données de l'enquête menée en 1989

Ménages par importance de l'établissement humain		Réparations requises majeures	mineures	Entretien seulement
	(%)			
Milieux urbains				
• 100,000+	60,1	47,6	55,3	62,3
• <100,000	23,7	26,3	25,7	23,4
Milieux ruraux	16,2	26,1	19,0	14,3

Réparations requises selon le statut d'occupation du logement

Plus fréquemment que les locataires, les propriétaires rapportent que leurs logements nécessitent des réparations importantes. En 1989, cette pratique était encore courante même si la proportion de propriétaires faisant état de la nécessité de réparations importantes a baissé durant les années 1980.

Réparations requises et l'âge du parc

Les réponses des ménages confirment la croyance selon laquelle le besoin de réparations importantes est plus grand dans les plus vieux logements. Bien que moins évident, le même rapport existe concernant les réparations mineures. Comme l'indiquent les données recueillies en 1989, les logements de tout âge requièrent un entretien régulier.

Réparations requises selon l'endroit

L'état du parc immobilier varie selon l'importance de l'établissement humain et la région. La plus grande concentration de logements nécessitant des réparations importantes survient dans les milieux ruraux où l'accession à la propriété est particulièrement élevée. Tel qu'indiqué ci-dessus, les propriétaires indiquent plus souvent que les locataires que leurs logements ont besoin de réparations importantes.

Par région, la plus grande concentration de ménages signalant que leurs logements nécessitaient des réparations importantes se trouve dans la région de l'Atlantique. Au cours des années 1980, bien que seulement 8 p. 100 des ménages canadiens habitaient cette région, environ 12 p. 100 des répondants indiquant que leurs logements avaient besoin de réparations importantes étaient des ménages de l'Atlantique.

Le revenu des ménages, l'âge du chef et les réparations requises

Il existe deux croyances populaires : que les pauvres et les personnes âgées occupent plus fréquemment des logements requérant des réparations. Tandis que l'information contenue dans les présentes données confirme la première croyance, elle infirme la deuxième.

Les logements ayant besoin de réparations importantes sont le plus souvent occupés par des ménages à revenu plus faible. Vers la fin des années 1980, le rapport entre le besoin de réparations importantes et les occupants à revenu plus faible s'est accru. D'une part, vers 1989, les ménages faisant partie du quintile du revenu le plus faible avaient 60 p. 100 plus de chances que ceux du quintile plus élevé de faire état de ce besoin. Par contre, 20 p. 100 de plus de ménages ayant à leur tête une personne non âgée étaient plus susceptibles que les ménages âgés, d'indiquer que leur habitation avait besoin de réparations importantes.

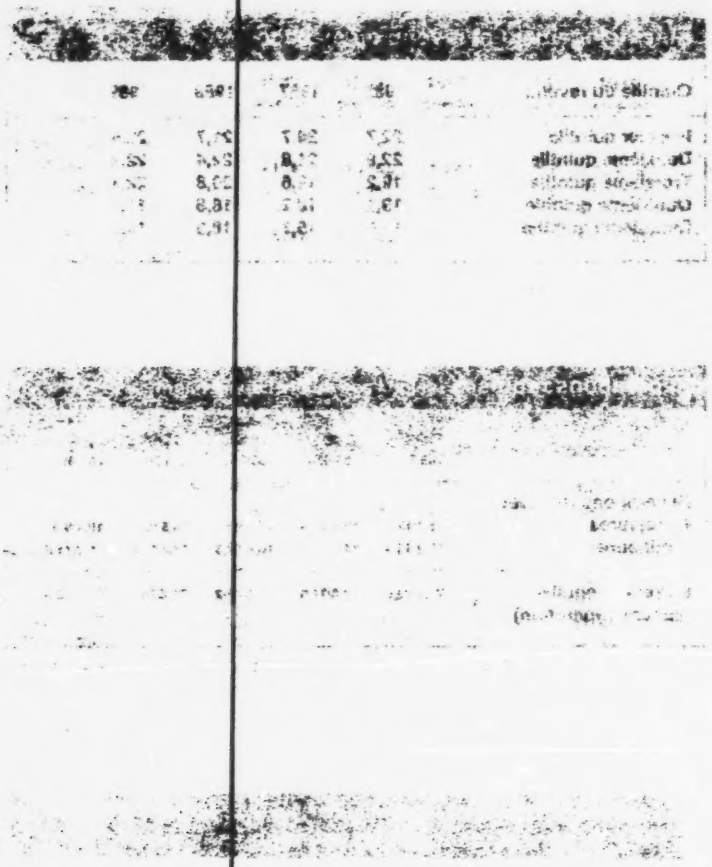
Enfin, comme presque le quart du parc immobilier canadien a régulièrement besoin de réparations, il est crucial d'investir convenablement dans son entretien.

Etat du logement et revenu du ménage

Quintile du revenu	1985	1987	1988	1989
Premier quintile	22,7	24,7	21,7	23,6
Deuxième quintile	22,9	21,8	22,4	22,2
Troisième quintile	19,2	19,6	20,8	22,1
Quatrième quintile	19,1	18,2	18,8	17,4
Cinquième quintile	16,0	15,7	16,3	14,7

Réparations requises selon l'âge du chef du ménage

	1982 <65/65+	1985 <65/65+	1987 <65/65+	1988 <65/65+	1989 <65/65+
Réparations requises					
• majeures	13,0/12,6	12,6/11,4	16,8/9,8	16,8/8,9	16,4/8,8
• mineures	15,2/13,4	14,3/11,8	16,8/12,3	17,3/13,0	15,7/11,8
Entretien régulier (aucune réparation)	71,8/73,9	73,0/77,8	72,4/78,2	72,2/78,1	73,9/79,5



La Direction générale de la recherche et des relations internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects socio-économiques et techniques du logement. Le point en recherche et développement fait partie d'une série de publications de la SCHL qui visent à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la recherche dans le domaine du logement à la SCHL, s'adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
700, chemin de Montréal
Immeuble C-200
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367

Les présents résultats de recherche ont été tirés des travaux effectués à la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour obtenir plus de renseignements, veuillez communiquer avec M. J. Engeland, recherchiste, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2799 ou avec Josée Garneau, Analyste des politiques du programme de la Division de la recherche au (613) 748-2697.

Canada

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.